

Krise? Unbekannt!

Der Eds- & Meds-Sektor wächst seit Jahrzehnten unaufhaltsam. Und Boston mit ihm

Nur eine Branche in den USA hat es seit 1940 geschafft, die Zahl der Arbeitsplätze Jahr für Jahr zu steigern: Eds & Meds (Education & Medicine). An der Spitze aller Wirtschaftssektoren liegt das Bildungs- und

Gesundheitswesen auch beim Wachstum in den letzten 50 Jahren, rund 500 Prozent, und bei der absoluten Zahl der in diesem Zeitraum geschaffenen Jobs, circa 18,8 Millionen. Ein beträchtlicher Teil davon entstand in

Boston. Bei den sechs größten Arbeitgebern der Wissensmetropole handelt es sich um Kliniken, 35 Universitäten und Colleges gibt es allein im engeren Stadtgebiet, manche davon Weltspitze. Mehr als jeder fünfte Arbeitsplatz in Boston entstammt dem Bereich Eds & Meds.

Warum ist das für Immobilieninvestoren interessant? Eine derart konjunkturunabhängige Wirtschaftssäule wie Eds & Meds sorgt für Kalkulationssicherheit, denn auch in einer Rezession kommt es nicht zu Verwerfungen auf dem Arbeitsmarkt. Der Immobiliendienstleister CBRE bezeichnet die Branche als „Heilmittel gegen Marktvolatilität“: In vergangenen Krisenzeiten blieb der Effekt auf die Mietwohnungspreise in Eds- & Meds-Metropolen zuverlässig gering. Zyklusunabhängig rechnen Analysten wie etwa Moody's auch in den nächsten Jahren mit einem kräftigen Jobplus im stark aufgestellten Bostoner Bildungs- und Gesundheitswesen.



Das Massachusetts Institute of Technology (MIT) in Boston zählt zu den Elite-Unis.

Bei den in diesem US Monitor erwähnten Beteiligungsmöglichkeiten handelt es sich um Beteiligungen an geschlossenen AIF im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), die mit Risiken verbunden sind. Anleger stellen der jeweiligen Investmentgesellschaft Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die Beteiligungen sind nur eingeschränkt handelbar. Es bestehen projektentwicklungstypische Risiken, insbesondere das Risiko eines nicht prognosegemäßen Bauverlaufs bzw. Verkaufs. Die Beteiligungen weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des jeweiligen Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung sowie den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf, das bedeutet, dass der Wert der jeweiligen Beteiligung auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann. Da es sich um eine Investition in US-Dollar handelt, kann die Rendite infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt in den für die jeweilige Investitionsmöglichkeit erstellten gesetzlichen Verkaufsunterlagen. Diese Dokumente (in deutscher Sprache) sind jeweils während der Dauer des Vertriebs kostenlos in Papierform erhältlich bei der derigo GmbH & Co. KG, Leopoldstraße 7, 80802 München, künftig (voraussichtlich ab 14.10.2019): Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, sowie in elektronischer Form unter www.derigo.de. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Impressum

Herausgeber:

BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Leopoldstraße 7, 80802 München

Redaktion:

Andreas Graf von Rittberg (verantwortlich)
E-Mail: avr@bvt.de

Verlag:

Alsterspree Verlag GmbH, Kurfürstendamm 173/174, 10707 Berlin, www.alsterspree.de

Hinweis: Daten bzw. Informationen können sich trotz sorgfältiger Recherche als nicht richtig herausstellen oder kurzfristig verändern. Die Redaktion kann daher weder Haftung noch Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Die in diesem Investorenblatt aufgeführten Informationen dienen allein der unverbindlichen Vorabinformation. Die Angaben stellen keine Anlageempfehlung dar und können eine Beratung des Investors nicht ersetzen. Investoren prüfen eigenverantwortlich, ob ein Investment für sie geeignet ist. Sie können die aus ihrer Sicht erforderlichen Unterlagen sowie ggf. konkrete Beteiligungsmöglichkeiten bei der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Leopoldstraße 7, 80802 München, anfordern.

Redaktionsstand: 13.09.2019

US Monitor

Ausgabe 03 | 2019

BVT Marktüberblick

Stadt mit starker Zukunft

Die Metropole Boston lockt nicht nur mit alteuropäischem Charme, sondern ebenso mit zukunftsweisenden Branchen Gutverdiener an – die auf ein unzureichendes Wohnungsangebot treffen.

Wirklich geschichtsträchtige Orte gibt es in den USA nicht viele. Der Schauplatz der „Boston Tea Party“ von 1773 gehört ohne Zweifel dazu. Als vergleichsweise alte US-Metropole vereint Boston europäisches Flair mit einer landestypischen Skyline und Modernität. Nicht umsonst belegt die Hauptstadt des Bundesstaats Massachusetts in Lebensqualitäts-Rankings regelmäßig vordere Plätze. So wurde Boston von Movinga zur weltweit attraktivsten Stadt für Arbeitnehmer gekürt, vor München und Calgary. Der Quality of Life Index sieht die Metropole US-weit auf Rang eins (siehe Grafiken auf den Folgeseiten).

Seinen Wohlstand und seine Anziehungskraft verdankt Boston in erster Linie dem hier versammelten Wissen. Die Metropolregion ist für einige der weltweit führenden Universitäten – genannt seien an dieser Stelle nur Harvard und MIT – und eine schier unüberschaubare Zahl weiterer wissenschaftlicher Einrichtungen, Großunternehmen und Start-ups bekannt. Insbesondere in den zukunftsweisenden Bereichen Biowissenschaften und „Eds & Meds“, also Bildungs- und Gesundheitswesen, ist Boston hervorragend positioniert (siehe Seite 4). Die logische Konsequenz: Hochqualifizierte Arbeitnehmer werden benötigt, und sie kommen gern in diese lebenswerte Stadt. Zwischen 2010 und 2018 wuchs die Bevölkerung der Metropolregion



Boston vereint europäisches Flair mit einer landestypischen Skyline und Modernität.

Die Leerstandsquote liegt mit 3,6 Prozent deutlich unter dem US-Durchschnitt.

Greater Boston von 7,89 Millionen auf 8,29 Millionen Menschen an. Junge, gut ausgebildete Absolventen stellen eine große Gruppe der Zuzügler, und nicht zuletzt diese Neu-Bostoner im „Prime Renter Age“ (20–34 Jahre) sorgen für eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Neubautätigkeit hängt dem Nachfragezuwachs nach Mietwohnungen chronisch hinterher. Als Folge daraus rangiert die Leer-

standsquote laut CBRE mit 3,6 Prozent deutlich unter dem US-Durchschnitt von 4,6 Prozent. Bei den Mieten klafft die Schere noch weiter auseinander: Die Mietpreise für Apartments in Mehrfamilienhäusern liegen im Schnitt um 30 Prozent über dem US-weiten Niveau.

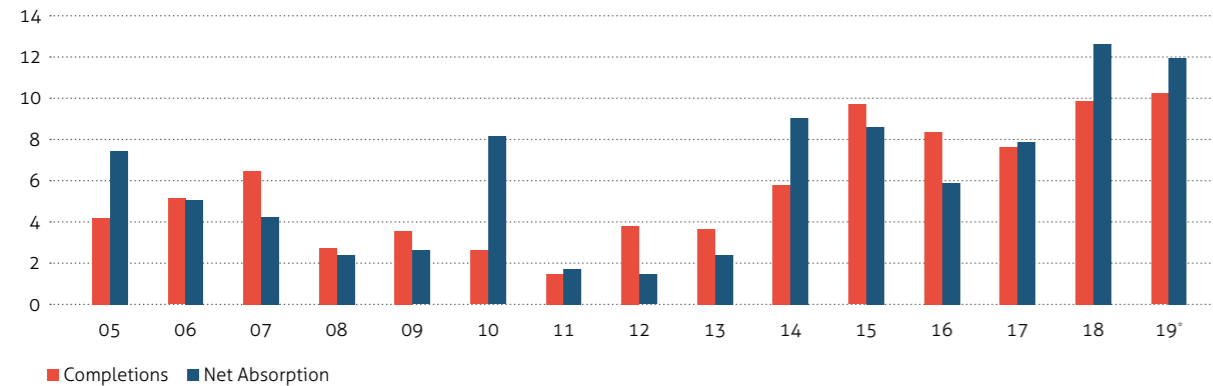
Das wird den BVT-Analysen nach auch noch für einige Jahre so bleiben, wenn der Abstand nicht sogar noch größer wird. Denn der demografische Sog der Neuengland-Metropole wird eher stärker als schwächer, und die zuwandernden, gut bezahlten Fachkräfte legen Wert auf gehobenen Wohnstandard – wie ihn BVT mit ihren Class-A-Projektentwicklungen seit Jahren erfolgreich schafft.

Boomcity Boston

Kaum eine andere US-amerikanische Stadt blickt auf eine derart bewegte Geschichte zurück wie Boston. Dennoch schaut man hier eher nach vorn als zurück. Denn mit Eds & Meds (Education & Medicine) haben die Bostoner zwei konjunkturunabhängige Wirtschaftssäulen mit regelrechter Jobgarantie.

Neubau-Wettrennen

So schnell lassen sich Mehrfamilienhäuser gar nicht bauen, wie die Nachfrage nach Mietwohnungen in Boston wächst.

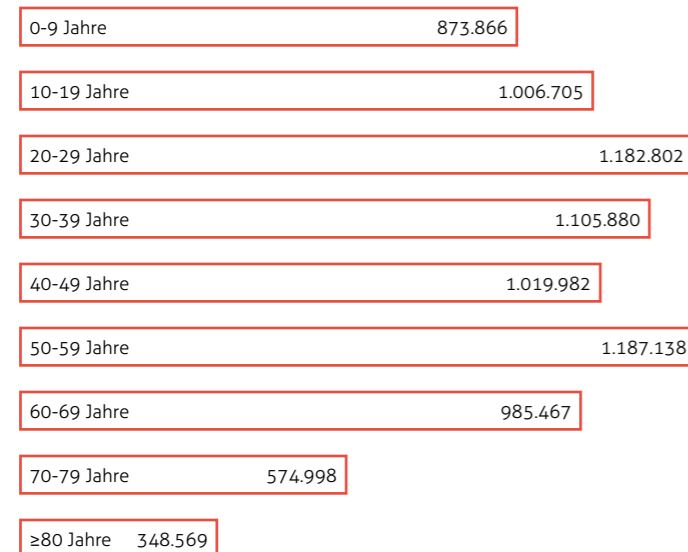


Angaben in Tausend, *19 = Stand Q1

Quelle: CBRE Research, CBRE Econometric Advisors, 1. Qrtl. 2019

Im besten Alter

Gesunde Altersverteilung: Vor allem im „Prime Renter Age“ zwischen 20 und 34 Jahren ist die Nachfrage in Boston groß.

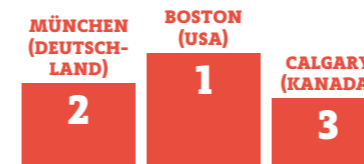


Quelle: www.citypopulation.de

Boston profitiert von den Sektoren Bildung und Gesundheit: In den letzten 50 Jahren haben beide Bereiche rund 500 Prozent zulegen und damit etwa 18,8 Millionen neue Jobs schaffen können.

Mehr als **100** Colleges, Universitäten und andere hochklassige Bildungseinrichtungen gibt es in und um Boston.

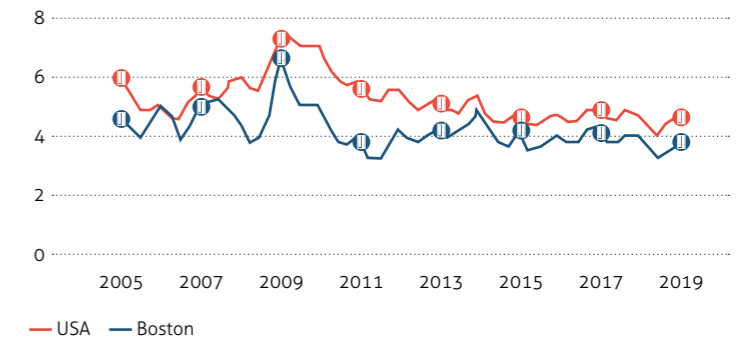
Boston führt die Rangliste der weltweit attraktivsten Städte für Arbeitnehmer an.



Quelle: „Cities of Opportunity“, Movinga, 2018

Mehrfamilienhäuser zur Miete sind gefragt

Die Leerstandsquote ist in Boston nicht nur konstant niedrig, sondern liegt auch beständig unter dem US-Niveau.



Leerstandsrate in %

Quelle: CBRE Research, CBRE Econometric Advisors, 1. Qrtl. 2019

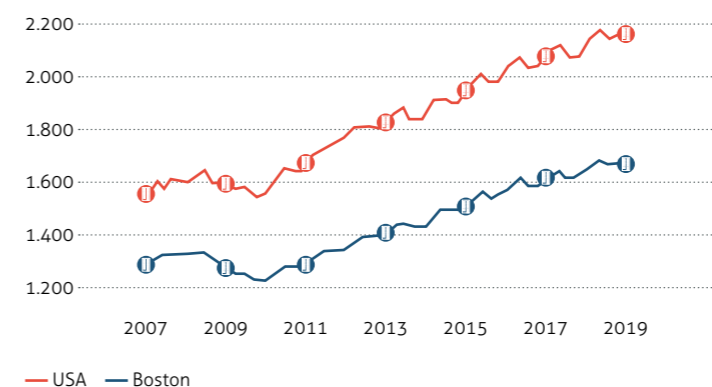
4.288 US-Dollar

beträgt das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen in Boston.

Quelle: Deutsche Bank Research, 2019

Hohe Nachfrage sorgt für hohe Mieten

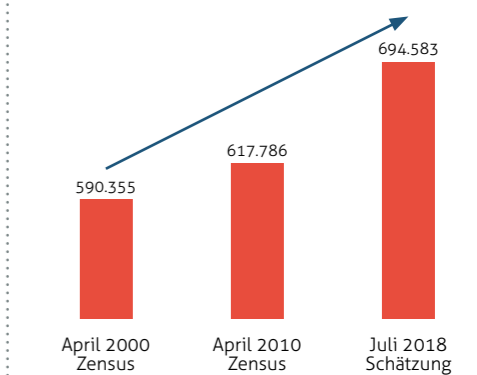
Die Mietpreise für Mehrfamilienhäuser in Boston liegen 30 Prozent über dem US-amerikanischen Schnitt.



Effektive monatliche Miete in US-Dollar
Quelle: CBRE Research, CBRE Econometric Advisors, 1. Qrtl. 2019

Stadt mit Sogwirkung

Die Einwohnerzahl der größten Stadt Neuenglands wächst kontinuierlich.



Quelle: U.S. Census Bureau